FACTSHEET

BUSINESS MANAGEMENT

ORDER NO. 01-065

OCTOBER 2001

AGDEX 812

Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs

LAND LEASE ARRANGEMENTS

R. W. Gamble

INTRODUCTION

Leasing and renting land is a common practice in rural Ontario. The high capital cost of land makes leasing an attractive alternative to ownership. There are both advantages and disadvantages to leasing farmland. While reduced capital cost is an advantage, the difficulty of securing long term leases on land is a disadvantage. *Table 5* on page 7 summarizes some of the advantages and disadvantages of leasing.

This Factsheet addresses the general issues that a landlord and tenant should consider when entering into a leasing agreement. More specific information on lease types and sample agreements is available in the following Factsheets:

- Order No. 01-067, *Crop Share Lease Agreements*
- Order No. 01-069, *Flexible Cash Lease Agreements*
- Order No. 01-071, *Cash Lease Agreements for Cropland*

Section	Table of Contents	Page
1	The Elements of a Lease Agreement	1
2	Termination and Other Legal Issues	4
3	Types of Leases	5
4	Tax Implications of Land Leases	6

SECTION 1 — THE ELEMENTS OF A LEASE AGREEMENT

THE HUMAN DYNAMICS OF A SUCCESSFUL LEASE – CAN YOU GET ALONG?

Any form of business agreement requires a good deal of mutual respect and trust. Leasing land is no different. To be successful the lease arrangement must satisfy both the landlord and the tenant. Before entering into a lease the landlord and the tenant should consider more than just price. The compatibility of the landlord and the tenant and the fairness of the lease are important aspects to consider. In Table 1 can you answer yes to the following questions?

TABLE 1. Checklist of a Successful Lease

Characteristics		YES	NO
Compatibility	Can you get along and discuss differences?		
Honesty	Do you trust the person you're dealing with? This is especially important in a crop share lease.		
Clarity	Do you both know the terms of the lease and are they in writing?		
Equitable Terms	Are you both happy with the terms?		
Flexibility	Can you adjust the lease if changes occur?		
Suitability	Does the lease fit the crop and encourage good agricultural practices?		

SHOULD THE AGREEMENT BE VERBAL OR WRITTEN?

In Ontario the majority of farm lease arrangements are simple verbal agreements. The handshake is a long-standing method of doing business in the rural community. While a verbal lease agreement is a valid contract, it has disadvantages for leases of 3 years or less. Leases longer than 3 years must be in writing to be a valid lease agreement. Many farmers and landowners are reluctant to use a written lease for several reasons.

- Tenants and landowners alike do not want to give the impression that they distrust their neighbours by requiring a written lease.
- The added time and cost to prepare a written lease may not seem justified when dealing with other farmers or community members.

While these objections are valid they do not take into account the cost, frustration and relationship damage a disagreement can cause. The disadvantage of a verbal lease

becomes apparent when a disagreement occurs. At that point it is exceedingly difficult to prove what the terms were. At that point the credibility of the parties becomes the deciding factor.

A written lease can prevent, or at least, minimize the risk of this. A written agreement is not a sign of distrust — it shows that both parties want a clear understanding of the agreement they are making.

ADVANTAGES OF A WRITTEN LEASE AGREEMENT

A written lease is advantageous to both the landlord and the tenant since it provides both with a record of what they have agreed to. In the case of crop share leases, where the landlord and tenant are sharing costs, this is especially important. A written lease:

- clarifies the expectations and responsibilities of both parties and if a dispute occurs it can prevent costly legal action by providing for alternatives to a court proceeding
- gives the landlord some protection in the event of an environmental liability
- provides a valuable guide to heirs if the landlord or tenant should die
- provides documentation for tax purposes.

WHAT INFORMATION SHOULD A LEASE CONTAIN?

A written lease can be as simple or detailed as the landlord and the tenant wish. Table 2 presents the items that a lease can contain. These are categorized under 3 headings:

- **Required** — all leases must contain this information
- **Recommended** — items that every landlord and tenant should consider including in the lease agreement
- **Optional** — items that add clarity to the lease agreement and provide discussion points for the landlord and tenant as they formulate the lease agreement

REQUIRED ITEMS

Names and Addresses of the Tenant and Landlord and Spouses if required

Description of Property to Be Rented — includes the common legal description and specifies buildings or areas to be excluded.

The Term of the Lease — indicates when it starts and how long it lasts and, although not a basic requirement of a lease, this section should address the renewal of the lease if the parties wish to maintain the lease agreement for a period of years. The lease should also state when and how such a renewal will take place.

Rent Payable — what is the amount of rent, how is it calculated and when it is to be paid.

RECOMMENDED ITEMS

Right of Inspection and Removal of Crops — Includes the following:

- the landlord should have the right at all times to inspect the rented property
- the tenant should be able complete harvesting of the crop after termination of the lease agreement or the sale of the property. If this is not possible the landlord will compensate the tenant for the anticipated agreed value of the crop
- the incoming tenant, purchaser or landlord should have the right to enter on the land after harvest in the last year of the agreement to prepare the land for next year's crop.

Transfer of Property — It is important that the landlord and tenant discuss their expectations in the event that the landlord sells the farm property to a new owner during the term of the lease. A fair agreement will attempt to strike a balance between the landlord's desire to not unduly restrict their ability to sell the farm and the tenants desire to continue the lease arrangement.

TABLE 2. Summary of Required, Recommended and Optional Lease Items in Written Lease Agreements

Required Items	Recommended Items	Optional Items
• names and addresses of tenant and landlord • description of property to be rented • term and renewal of the lease • rent payable	• right of inspection and removal of crops • transfer of property • termination of the lease • the use of the land • environment matters • insurance • rights to assign or sublet the lease	• arbitration of differences • production practices and management decisions • income support payments, subsidies and reimbursements • compensation for repairs to buildings, fences, and improvements • compensation for property damages • rights of first refusal • option to purchase • municipal zoning restrictions

Termination of the Lease — the lease should clearly spell out how the lease can be terminated. This could be due to a breach of the terms of the lease or merely because the termination date of the lease has arrived. *(see Termination of a Lease on page 5)*

The Use of the Land — the lease should state how the tenant is going to use the land. The tenant should be required to adhere to normal farming practices in regard to disposal of manure. It should also be clearly stated how the land is to be left after termination of the lease. If buildings are included in the leased property, the lease should state how the buildings will be used and the rules for accessing the buildings.

Environment Matters — This clause addresses the issue of environmental policies and responsibilities. In the event of an environmental problem the landlord, as owner of the lands, is ultimately responsible for activities occurring on their land. The tenant, as "user" of the lands, should agree they will adhere to appropriate and accepted farm practices and legislation relating to the environment (manure disposal, pesticide and herbicide applications etc.). The tenant should also provide a "warranty" —a legal term meaning that this assurance can be legally relied upon — that they possess the necessary provincial licenses for the application of pesticides or other chemicals to be used on the property.

The tenant should also agree to bear the cost, including the costs associated with an environmental clean-up, and reimburse the landlord for any costs that the landlord incurs as a result of the breach by the tenant of any environmental regulation.

Insurance — A clause regarding insurance would allow the landlord and tenant to identify who will be responsible for insurance coverage. The parties should ensure adequate policies of insurance coverage, including occupier's liability insurance (insurance against personal injuries sustained by people coming onto the farm property) and fire insurance (if buildings are included), are in place. For a complete coverage of Insurance issues, including environmental issues, see OMAFRA Factsheet *Farm Business Insurance,* Order No. 00-041.

Rights to Assign or Sublet the Lease — The written agreement should contain a clause that prevents the tenant from subletting or assigning the lease to another individual without the written consent of the landlord *(see Assignment and Subletting on page 5).* In a production lease the consent of the landlord can be unreasonably withheld. In the case of a residence the landlord cannot unreasonably withhold consent.

OPTIONAL ITEMS

Resolving Differences — An arbitration clause in the written agreement describes how to deal with disagreements the tenant and landlord cannot resolve together. The most common practice is to appoint a mutually agreed upon third party to act as arbitrator.

Production Practices and Management Decisions — This clause deals with the issue of production and management decisions the landlord wants carried out by the tenant. Some of those factors could include:

- cropping decisions
- use of fertilizer and chemicals
- crop insurance and revenue insurance
- delivery and sale of crop

Income Support Payments, Subsidies and Reimbursements — the written agreement should clearly specify how government or marketing agency payments will be divided. This is most relevant in a crop share lease.

Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements — The agreement should state who is responsible for repairing buildings, fences, and other improvements, and how the expenses will be shared. A common practice is to have the tenant responsible for all minor repairs and for the landlord to reimburse the tenant for improvement costs that have a lasting benefit longer than the rental term.

Examples of major improvements that extend beyond the length or termination of the lease are:

- building and fence construction
- erosion control
- tile drainage
- clearing land

It is usually required that tenants obtain written permission from the landlord before making major improvements. It is also important to outline how the value of improvements will be determined and when compensation will be made. One practice is for the landlord to let the tenant farm the improved land rent-free for a specific period of time.

Compensation for Property Damages — The party who has suffered the loss should receive any compensation that is payable. For example, if a payment is made as a result of crop damage, the tenant should receive the entire compensation in the case of cash rent. With a crop share lease, however, the compensation should be shared in the same portion as the crop is shared. Both the landlord and tenant must notify AGRICORP of the

crop sharing arrangement. Where there is capital damage to land, the landowner should receive the entire compensation.

Rights of First Refusal — in some cases, the tenant is interested in purchasing the leased land but is either unwilling or unable to do so at present. In these cases, the landlord may be willing to include an option to the tenant to purchase the property by matching the offer the landlord receives from a third party to purchase the lands.

Option to Purchase — similar to the Right of First Refusal, the parties may include an option that allows the tenant to purchase the leased lands. This could be either a fixed price or a price to be determined by some objective method such as a real estate appraisal by a certified agricultural appraiser.

Miscellaneous — the lease agreement may contain a clause that would terminate the lease if certain natural disasters occurred. For example, if the land was flooded and the tenant was unable to use the property, it would be unfair to insist the tenant continue to pay the cash rental unless the original rent charged had considered the risk of flooding. Other unforeseen circumstances include the installation of a highway, gas line, oil well sites, etc. on the rented land, creating inconvenience and additional operating costs for the tenant. In some instances it may be considered desirable to renegotiate the terms of the lease or compensate the tenant for the added costs or reduced income they may incur.

Municipal Zoning — the tenant enters into a farm lease with the express intention of conducting agricultural operations; it is important that the landlord provide an assurance to the tenant that the lands are properly zoned for such use. If the landlord is unwilling to provide such a warranty, the tenant should get advice from the local municipal authorities to ensure that the purpose to which the tenant wishes to put the property is permitted.

SECTION 2 — TERMINATION AND OTHER LEGAL ISSUES

TERMINATION OF THE FARM LEASE

A farm lease can be terminated in a number of different situations, including:

- Termination at the end of the specified term in the lease (if a tenant remains in possession of the property after the termination date without the consent of the landlord, then the landlord can obtain a court order to have the tenant removed).
- The *surrender* of the lease by the tenant; that is, the voluntary "giving up" of the lease with the consent of the landlord.
- The *merger* of the lease where the tenant purchases the leased property from the landlord.
- The *foreclosure* of the lease in the event the landlord defaults on any mortgage on the lands, and the mortgagee begins foreclosure proceedings. This only applies if the lease was entered into **after** the registration of the mortgage in the land registry office.
- The giving of *notice* by the landlord to the tenant of the intention to terminate the lease. If the lease does not expressly state a termination date, then the landlord is required to give notice in accordance with the *Commercial Tenancies Act* (Ontario). Weekly tenants must receive one weeks' notice; monthly tenants receive one months' notice. [*Act, s. 28*]. The legislation appears to be silent on the amount of notice required for a yearly lease so it is critical the parties set out the appropriate length of notice in the written lease.
- The *court order* of a judge when the landlord or tenant has commenced an action arising from a dispute and the court orders the lease terminated. This may arise in circumstances where the tenant has failed to pay the rent in a timely basis or there has been some other alleged breach of the terms of the lease.

The tenant has certain rights in the event of termination of the lease by the actions of the landlord. In legal terms the tenant benefits from the principle known as "relief from forfeiture". This means that where a landlord is proceeding to terminate the lease, whether for non-payment of rent or other cause, the tenant may apply to the courts to remain in possession of the premises upon such terms as the courts direct, if the termination of the lease would result in significant harm to the tenant's enterprise. It is up to the tenant to make a substantial case for relief from forfeiture in the event that the tenant has otherwise breached the terms of the lease.

NON PAYMENT OF RENT

The *Commercial Tenancies Act* (Ontario) contains some specific issues relating to farm leases. Most of these provisions relate to the options available to a landlord when a tenant fails to pay rent. The *Act* permits the landlord to seize the goods of the tenant for the purpose of selling those goods in payment of the rent due to the landlord. This is called the remedy of distress.

Section 44 of the *Act* allows a landlord to seize and secure goods and to sell them, but cannot remove them until the sale takes place. This includes livestock and growing crops. The landlord can seize and harvest standing

crops for arrears of rent and place them in an appropriate facility until they can be sold. In this case, the tenant is granted the right to know where the crop has been taken. In the event the tenant then pays the rental arrears, together with any costs incurred by the landlord in pursuing this remedy, the tenant is entitled to receive the crops back.

Section 46 of the *Act* specifically exempts livestock on pasture from the distress remedy if there are other chattels sufficient to pay the amount owing.

Note that in the case of an insolvent tenant other creditors might have priority security agreements that rank prior to the interests of the landlord.

REGISTRATION OF THE LEASE

Ontario has a system of registering interests in land, including leasehold interests. Under Ontario law, a lease for more than 7 years *must* be registered in the land registry office where the land is located. Leases of less than 7 years *may* be registered by the registration of a Notice of Lease advising the public that the terms of the lease can be made known by contacting either of the parties. The advantage of registering a lease is that a potential purchaser of the property is deemed to have been notified of the existence of a lease, whether or not they conducted a title search.

On balance, it is prudent that all leasehold interests be registered so that public notice can be provided of the claims of both the landlord and the tenant. The cost of registering the appropriate documents in the land registry office is currently $60.

SPOUSAL OBLIGATIONS

Farm leases are unique in that the farmland is generally used for dual purposes. One use is for business activities while the other for the family residence of the owners. The *Family Law Act* (Ontario) provides, among other things, that one spouse cannot create an interest in land, including a leasehold interest, without the consent of the other spouse if the interest impacts on the use and enjoyment of the "family residence". As such, if the farm lease is to include the personal residence located on the farm property, it is important that both spouses sign the lease and acknowledge their consent to the arrangements.

ASSIGNMENT AND SUBLETTING

The *Commercial Tenancies Act* states that, unless a lease provides to the contrary, assignments or subletting to a third party can occur with the consent of the landlord and that such consent cannot be arbitrarily withheld by the landlord. This requires the landlord to consent to any reasonable new party taking over the terms of the lease. Because of this legislation farm leases often contain a clause that permits the landlord to arbitrarily not consent to such an assignment.

THE LANDLORD AND TENANT RELATIONSHIP

The relationship of landlord/tenant can sometimes be confused with the relationship of joint venturer's or partners. Because the legal obligations of these relationships are very different it is important to clarify the relationship that is intended in a lease agreement. This is especially true in the case of a crop share lease where both parties are contributing to a cropping enterprise. The lease should clearly identify the parties as having the relationship of landlord and tenant.

THE FARM EMPLOYEE TENANT

The *Tenant Protection Act*, 1997 (Ontario) deals primarily with the use of all residential units in Ontario; however, the provisions of that legislation specifically exempts living accommodations of farm employees. This means that the specific rules regarding residences in the legislation do not apply to farm workers who benefit from the use of farm residential premises as a term of their employment, whether or not the residential premises are located on farm property.

TABLE 3. Cropland Lease Comparison

Cash Rental	Flexible Cash Rent	Crop Share
• Tenant receives the income from all crop sales but pays the landlord a fixed dollar amount each year as the rent. • A portion of the rent may be paid in advance and the rest at harvest. • The tenant bears all the production risk.	• The tenant receives all the income from crop sales but the dollar amount paid to the landlord each year varies with either the price of grain or yield of grain, or both price and yield. • Incorporates features of both the Crop Share and Cash Rent leases. • Amount of risk that is borne by the tenant and landlord depends on the type of leasing arrangement.	• A division of crop sales between the landlord and the tenant. • Income is divided as the crop is sold.

TABLE 4. Landlord's Risk for Leasing Arrangements

	Type of Lease		
	Crop Share Lease	**Flexible Cash Lease**	**Cash Lease**
Production Risk Income affected by: • weather • insects and disease • use of inputs • general management	Yes	Yes	No
Marketing Risk Income affected by: • price variations • crops grown • delivery opportunities • storage costs and losses	Yes	Yes	No

SECTION 3. TYPES OF LEASES

There are 3 types of cropland leases — cash rental, flexible cash rent and crop share leases. What makes each of these leases different is how the payment for the land is calculated. Cash rental is fixed. Flexible cash rental and crop share are based on a division of revenue from the crop in a pre-determined fashion. *Table 3* compares the different cropland leases. In addition to cropland leases there are building and pasture leases.

Generally a cash rental arrangement would, over time, return less to the landlord than a crop share arrangement. This is because the landlord would not be sharing any of the risk associated with growing the crop and therefore not reap the returns when prices or production are higher than normal. These risks can be grouped into two categories, namely production and marketing risk. *Table 4* outlines these risks and shows which risks are shared by the landlord under the three types of lease arrangements.

There are both advantages and disadvantages of leasing arrangements. *Table* 5 outlines some of these.

ESTABLISHING A RENTAL RATE

Most rental rates are established by using local market rates, which reflect the supply of and demand for rental land in a local area. Crop share and flexible cash agreements use this market rate as the basis for establishing the crop shares or flexing provisions in the agreement. In the case of crop shares a traditional 1/3 – 2/3 or 1/4 –3/4 landlord/tenant split is common.

Despite the fact that most rental agreements are based on the local market rates a tenant and landlord should take the necessary time to calculate their costs and potential revenues. This will help them determine, most importantly, if the arrangement will be profitable. It is also useful when a good market comparison is not available.

It is important to emphasize that determining a fair cash rental rate or a crop share depends on the landlord and tenant knowing their costs. In addition, estimates for labour, depreciation, management and investment need to be taken into account.

Several approaches can be used to determine an appropriate rental rate. These methods are summarized in *Table 6*. For greater detail refer to the specific Factsheets listed on page 1. These calculations give you a place to begin your negotiations and more importantly, provide a safeguard against entering into agreements that are unprofitable.

SOURCES OF COST INFORMATION

From *Table 6* you can see how important it is to know your costs when negotiating a rental rate. Your own records are the best source of this information, however when these are not available it is important to use realistic estimates. The following sources can be of help:

- Publication 69, *Ontario Farm Management Analysis Report* (OFMAP), published annually by OMAFRA
- Publication 60, *Crop Budgets*, updated annually these 12 crop budgets can provide you with cost estimates.
- Sample lease agreements — electronic versions of the lease agreements are available on the OMAFRA Web site at: *www.gov.on.ca/OMAFRA/ english/busdev*
- A computer spreadsheet called "Land Leasing Tools" is available on the Business Development page of the OMAFRA Web site at: *www.gov.on.ca/OMAFRA/ english/busdev*

102-01694/

TABLE 5. Leasing Advantages and Disadvantages

Advantages	Disadvantages
Lower Capital Investment • Capital investment is shared between landlord and tenant. • Landlord supplies land, buildings, and perhaps some of the operating expenses. • Tenant supplies labour, machinery, and usually the major portion of the operating expenses. • An operator can reach a larger size of business. • It is also a means for becoming established in farming. Since leasing is an alternative to ownership, it is really a means of "financing" a land base.	**Lack of Security of Tenure** • Short-term leases create uncertainty for the tenant. • Machinery investment is matched to the land base. The cancellation of a lease could leave the tenant farmer with machinery over capacity and a higher cost per acre. • Short-term leases provide more flexibility for landlords since it is possible to change tenants quickly or to sell the land. However, short-term leases can work to the detriment of the landlord since it may not encourage superior farming practices by the tenant.
Increasing Financial Efficiency • When funds are limited it is often more profitable to spend this money on seed, fertilizer, chemicals, and machinery. • Investing scarce funds in land may severely restrict the money available for operating capital thus lowering the efficiency of the farm business.	**Lack of Efficiency, Conservation and Incentive to Make Improvements** • Short-term leases may discourage production efficiency. For example, some tenants may not use the optimum amount of fertilizer under a crop share lease unless the landlord shares in the expense of fertilizer. • Most soil conservation practices are a long-term investment. Most tenants with a short-term lease are interested only in practices that will show results during the term of the lease.

Obtaining Farm Experience
• Renting enables the beginning farmer to gain needed experience in the financial operation of a farm business before he commits himself to a long-term investment in land.
• Enables operator to learn more about land in an area and gives more flexible position to change farms or to leave farming.
• Renting may enable a younger farmer to obtain the managerial assistance of an older experienced landlord.
	Availability of Credit
	• Tenant farmer usually has a more difficult time to obtain intermediate and long term credit than does the owner-operator because:
	  • the lender may require land as security for the loan
	  • leased land does not build equity
	  • the lease is short term.

Sharing Risk • By renting, both the landlord and the tenant can share in the risks and profits of farming. • This is particularly important to a farmer with limited capital. The extent of the risk sharing depends upon the nature of the lease agreement.	**Lack of Bargaining Power and Managerial Control** • There may be situations where the landlord has greater bargaining power even though the tenant is a capable manager. • The landlord may insist on making most of the management decisions even though his contributions to the lease may be substantially less than the tenant's contribution. • For example, the landlord may insist on certain crops being grown which are not the most profitable as far as the tenant is concerned.
Father-Son Arrangements • A father-son business arrangement might include a lease agreement whereby the son rents land from the father or rents land from a third party and shares the machinery investment with the father.	**People Problems** • As with any business venture involving two or more persons, disputes and disagreements can arise.
Providing Retirement Income • A retiring farmer might consider leasing all or a portion of his land base rather than selling. • Ownership of land provides a hedge against inflation • The income from the rent provides a form of "pension" income to live on during retirement. • A farmer approaching retirement could gradually phase out of farming by renting a portion of his land and farming the rest of it.	**Lost Opportunity for Capital Gain** • Land prices have generally increased over time although they do decline occasionally. • Land appreciation is an added benefit to the landowner even though the capital gain is not realized until the property is sold.
	Potential Loss of Tax Deferral or Exemption • Leasing land can in some cases prevent the use of both the tax-deferred transfer to children and the use of the $500,000 capital gains exemption. • An accountant should be consulted. • See page 8 *Tax Implications of Leasing* for details

TABLE 6. Methods of Calculating a Rental Rate

Method	How is it calculated	Pros	Cons
Current Market Approach	• The going rental rate and conditions in the area establishes the rent for the land. • Each party should do their own financial projections to determine if returns will be adequate to make the leasing worthwhile.	• Usually method used above all others.	• Difficult if you can't determine local rates. • There can be a large variation even within a small geographic area due to type or condition or competition for land.
Landlord's Cost Approach	• Landlords determine how much cash rental is necessary to give desired rate of return on land investment.	• Can be used as a starting point for landlords.	• The amount is often higher than going market rate because landlord's capital gain is not included.
Crop Share Equivalent Approach	• Used to establish a cash rental rate. • Landlord estimates amount of rent received based on a normal crop share lease. • Used as basis for establishing or negotiating cash rent.	• Both landlord and tenant can see how the cash rent figure is calculated. • Useful as a starting point.	• Need to know costs involved. • May be more difficult for the inexperienced. • Must know the normal crop share arrangement.
Income Approach	• Income and expenses for given situation are estimated and net income is calculated. • Tenant or landlord set rent based on a return to labour or investment. • Tenants use this approach to determine how much rent they can afford to pay.	• Tenant and landlord can calculate their own costs and revenue.	• Income and expenses are estimates, may be hard for inexperienced landlord or tenant to calculate. • May not be appropriate for new crops or land rented for first time
Contribution Approach	• Each party shares the income from the land in the same proportion as they contribute to costs. • Tenants should receive a larger share if contribute more in the way of crop inputs, machinery, labour or accepts a larger risk. • Landlord should receive a larger rent for more productive and higher valued land.	• Recognizes the risk and investment of both landlord and tenant.	• Can be difficult to determine or agree on costs and value of investment, or the return required on the investment. • Landlord may not be familiar with crop costs.

SECTION 4 — TAX IMPLICATIONS OF LAND LEASES

The following information is intended for planning purposes only. It does not replace professional advice from a tax specialist.

While the purpose of this publication is to explain leasing arrangements, it would be incomplete if it did not touch on some of the tax issues the tenant and landlord should know.

Landlords can inadvertently disqualify themselves from being able to use two major tax provisions. This can happen because Canada Customs and Revenue Agency (CCRA) does not consider many types of leasing to be farming. Even a share crop lease, where a portion of the crop is given to the landowner as payment for the land, does not meet their definition. As a result some leasing arrangements can cause a landowner to lose the ability to use the tax provisions outlined below. These provisions are:

- the ability to use a tax deferred rollover on the transfer of land to children (called a rollover)
- the $500,000 capital gains exemption on their land.

TAX DEFERRED ROLLOVER TO CHILDREN

The *Income Tax Act* allows for the transfer of farmland to a child on a tax-deferred basis. This is accomplished by using what is called, in tax language, a "rollover". It allows the transfer price to be set at any value between zero (a gift) and the fair market value (FMV) of the land. In the case of a gift the transfer value would be the adjusted cost base (ACB). Transferring the land at any price up to the ACB would trigger no capital gain while transferring at FMV would trigger all the gain. Without the use of the rollover the land would have to transfer at it's FMV and all the gain would have to be reported.

In order to qualify for the rollover the property must have been used principally in the business of farming prior to the transfer by the taxpayer, their spouse or their children who were actively and continuously involved. This means that for greater than 50% of the time the land's use was in farming. The property does not however have to be used in

NON-RESIDENT WITHHOLDING TAX

If the landlord is a non-resident of Canada the tenant is required to withhold 25% of the rent (cash rental or crop-share) and submit it to Canada Customs and Revenue Agency (CCRA). When the tenant does not remit the 25% withholding tax, CCRA will attempt to collect the tax from the landlord. If the landlord does not pay this tax, the tenant will be liable for the payment.

CAPITAL COST ALLOWANCE

When a land owner changes the use of their farm land, buildings or machinery, such as in renting, the *Income Tax Act* requires that the depreciable assets purchased before 1972 (Part XVII) be switched from the Straight Line Method of capital cost allowance to the Declining Balance Method which is used for depreciable assets purchased after 1971(Part XI). In most cases this is undesirable since it would mean that all recaptured capital cost allowance that occurs when the class is closed out (e.g., sale of all machinery in that class) would be taxable income. The landlord could choose not to use the property and still maintain the Part XVII status, however, no deduction could be claimed in the years when it was not used. Any other use, either personal or rental, would require a change to Part XI. The landlord could choose to use his machinery or buildings as part of a custom farming arrangement and thereby maintain the farming status.

GOODS AND SERVICE TAX (GST)

Rent that is paid by way of share of the crop is not subject to the goods and service tax. The treatment of cash rents for GST purposes depends on whether the landlord is registered with the Canada Customs and Revenue Agency (CCRA) to collect and remit the GST. A business (including a landlord who rents property) will not have to register if it's taxable and zero-rated sales are under $30,000. A landlord whose only source of business income is rent and the amount is less than $30,000 need not register. *Table 7* shows the possible resulting scenarios.

FARMLAND PROPERTY TAX PROGRAM

The Farmland Property Tax program enables eligible farm properties to be taxed at 25% of the municipal residential/ farm tax rate. The farm residence and one acre of land surrounding it are taxed as part of the residential class.

To be eligible for the reduced rate a property must be part of a farming business with gross farm income of $7,000 or more and must have a valid Farm Business Registration number. An application to the program must be filed. For more information contact AGRICORP toll free at 1-866-327-3678 or visit the Web site at www.farmbusreg.com.

SUMMARY

Leasing land will continue to be an important method of controlling land without having the capital costs of ownership. Developing clear leasing arrangements is a benefit to both the landlord and the tenant.

This publication is intended as general information and not as specific advice concerning individual situations. Although it outlines some of the legal and tax considerations of leasing arrangements it should not be considered as either an interpretation or complete coverage of the *Income Tax Act* or the various law effecting land rental arrangements. The Government of Ontario assumes no responsibility towards persons using it as such. All land rental arrangements should be discussed with your farm management advisor, accountant, or lawyer before they are signed.

This Factsheet was written by **Rob Gamble**, Finance and Business Structures, Program Lead, Agriculture and Rural Division, OMAFRA, Guelph. The author would like to acknowledge the assistance of **Douglas C. Grant**, Barrister and Solicitor, Fergus Ontario and **Ed Mitukiewicz**, C.A., Collins Barrow in Elora, Ontario in reviewing this factsheet.

Agricultural Information Contact Centre
1-877-424-1300
ag.info@omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

TABLE 7. Payment of GST

Scenario	GST	Result
Landlord is not a GST registrant.	Not required to charge the tax on the rent.	Landlord is unable to recover GST paid on taxable goods and services but may claim the full amount (including GST) as allowed for business expense deductions for income tax purposes.
Landlord is a GST registrant.	GST must be charged on cash rentals and landlord must remit the GST collected.	Tenant is able to claim an Input Tax Credit on the tax paid.

farming immediately before a transfer takes place in order to qualify for the rollover.

Landowners who have leased a farm property for a number of years and who want to use the rollover should monitor the percentage of time that they have leased their land and what type of leasing arrangement they are using. For example a landowner who farmed a property for 20 years and then leased the land for 4 years could still qualify for the rollover. If, however, the leasing period was longer than the farming period it could disqualify the use of the rollover. The exception to this is if the person leasing the property is your spouse or child and they are actively engaged in farming.

PRESERVING THE $500,000 CAPITAL GAINS EXEMPTION

The $500,000 Capital Gains Exemption is available to individuals on the sale of *qualified farm property*. An individual who had used their entire $100,000 personal exemption, which was eliminated in 1994, has $400,000 remaining. *(If you used this election see the section "Have you used your $100,000 Exemption".)* The exemption is also available for partners in a partnership, since taxes are paid at the individual level. Corporations do not have any capital gains exemption.

Qualified farm property includes:

- farm land and buildings
- shares in a family farm corporation
- an interest in a family farm partnership
- quota (*referred to as eligible capital property*)

Qualified farm property must meet the following definitions:

Property must be used in farming by:

- the individual
- the spouse, child or parent of the individual
- or by a family farm partnership or corporation of the individual, spouse, child or parent **and**

for property purchased **prior to June 18, 1987** it:

- must be used in farming at the time of sale **or**
- have been used in farming for any 5 years during its ownership

for property purchased **after June 17, 1987** it:

- must be owned for 24 months prior to the sale **and**
- in at least 2 years, the gross farm income must exceed net income from other sources **or** the property was used by a family farm partnership or corporation in a 2 year period during which time the individual, spouse, child or parent was actively involved in the farming business.

In all cases the qualifying individuals, whether farming as a sole proprietorship, a partnership or corporation, must be actively engaged in management and/or the day to day activities of the business.

What Affect Does Leasing Farmland Have on Your Use of The $500,000 Capital Gains Exemption?

Leasing farmland is most likely to affect the use of the exemption on land purchased before June 18, 1987. Land purchased before June 18, 1987 must be farmed for **any 5 years or farmed in the year of sale** to be considered qualified farm property and therefore eligible for the capital gains exemption. If the 5-year rule has not been met then the property must be farmed immediately before the sale. Since leasing is not considered to be farming according to Canada Customs and Revenue Agency (CCRA) a lease in the year of sale could disqualify you from using the capital gain exemption because it was not farmed immediately before the sale. Even a share crop lease, where a portion of the crop is given to the landowner as payment for the land, does not meet their definition. Hiring custom operators to do the cropping work in the year before the sale since that is considered to be farming could solve this problem. Alternately a share crop lease where the landowner is sharing the cost of inputs may also meet the CCRA requirements of farming. You should discuss such agreements with your accountant.

Have You Used Your $100,000 Capital Gain Exemption?

The $100,000 capital gain exemption was part of the $500,000 exemption. The 1994 budget eliminated the exemption but allowed an election to increase the adjusted cost base of property by up to $100,000, but not exceeding the February 1994 value. **If you elected to use the $100,000 exemption to increase the ACB, you are deemed to have disposed of the property in 1994 and you must meet the post June 1987 rules for qualified farm property on a future sale.**

CANADA PENSION PLAN AND REGISTERED RETIREMENT SAVINGS PLAN

Rental income cannot be used as a basis for contributions to the Canada Pension Plan. Farmers who lease their land and have no employment or self-employment income will be unable to make contributions to the plan. This will have the effect of reducing their Canada Pension Plan pension at the time it commences. Although rental income is not eligible for contributions to the Canada Pension Plan, it is earned income for the purpose of contributions to a Registered Retirement Savings Plan. Rather than a cash lease the land a landowner could farm the property by hiring custom operators or lease the land on a crop share basis where the inputs are shared. The net income from these sources is eligible for contributions for both the Canada Pension Plan and Registered Retirement Savings Plans.

FOR YOUR NOTES

POD
ISSN 1198-712X
Également disponible en français
(commande n° 01-066)

FICHE TECHNIQUE

GESTION DE L'ENTREPRISE

COMMANDE N° 01-066

OCTOBRE 2001

AGDEX 812

Ontario

Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales

MODALITÉS DE LOCATION DE TERRES

R. W. Gamble

INTRODUCTION

Louer une terre est pratique courante dans l'Ontario rural. La dépense en immobilisations élevée que représente l'achat d'une terre contribue à rendre alléchante la location. Cette solution comporte ses avantages et ses inconvénients. Même si le capital exigé est moindre, le principal inconvénient de la location vient de la difficulté à trouver des terres à louer à long terme. On trouve au *tableau 5*, page 7, un résumé des avantages et des inconvénients de la location.

La présente fiche technique traite des aspects généraux à considérer par un propriétaire et un locataire avant la signature d'un contrat de location. Les fiches techniques suivantes donnent de plus amples renseignements concernant les types de contrats de location en plus de fournir des exemples de contrats :

- *Contrats de métayage portant sur les cultures*, commande n° 01-068
- *Contrats de location au comptant à conditions variables*, commande n° 01-070
- *Contrats de location au comptant de terres en culture*, commande n° 01-072

Section	Table des matières	Page
1	Éléments du contrat de location	1
2	Résiliation et autres particularités juridiques	4
3	Types de contrats de location	5
4	Incidences fiscales de la location	8

SECTION 1 – ÉLÉMENTS DU CONTRAT DE LOCATION

LA DYNAMIQUE D'UN BON CONTRAT DE LOCATION – SAUREZ-VOUS VOUS ENTENDRE?

Toute forme d'entente commerciale exige une bonne dose de confiance et de respect entre les parties. Il en va de même de la location des terres. Pour être réussi, le contrat de location doit convenir à la fois au propriétaire et au locataire. Avant de signer un contrat de location, il importe que le propriétaire et le locataire tiennent compte d'éléments autres que seulement le prix. Parmi les aspects importants à considérer, il y a la compatibilité entre le propriétaire et le locataire de même que le caractère équitable du contrat de location. Dans le *tableau 1*, pouvez-vous répondre par oui aux questions suivantes?

TABLEAU 1. Éléments d'un bon contrat de location

Caractéristiques		oui	non
Compatibilité	Pouvez-vous vous entendre et discuter de vos différends?		
Honnêteté	Avez-vous confiance en la personne avec qui vous faites affaire? – Une question importante, surtout pour un contrat de métayage portant sur les cultures.		
Clarté	Connaissez-vous tous les deux les conditions du contrat de location et s'agit-il d'un contrat écrit?		
Conditions équitables	Êtes-vous tous les deux satisfaits des conditions?		
Conditions variables	Pouvez-vous modifier le contrat de location si des changements surviennent?		
Pertinence	Le contrat convient-il aux cultures et favorise-t-il de bonnes pratiques culturales?		

LE CONTRAT DOIT-IL ÊTRE VERBAL OU ÉCRIT?

En Ontario, la plupart des locations de terres sont conclues sous la forme de simples ententes verbales. Dans la communauté agricole, une poignée de main suffit depuis longtemps pour conclure un contrat. Un contrat de location verbal constitue une forme valide de contrat pour les locations d'une durée de 3 ans et moins, mais il comporte certains inconvénients. Pour une durée de plus de 3 ans, seul le contrat de location écrit est valide. Pour diverses raisons, de nombreux propriétaires fonciers et exploitants agricoles hésitent à signer un contrat de location écrit.

- S'ils exigent un contrat écrit, les locataires, tout comme les propriétaires fonciers, craignent de donner l'impression de ne pas faire confiance à leurs voisins.
- Les coûts de même que le délai supplémentaire nécessaires à la préparation d'un contrat de location écrit peuvent ne pas sembler justifiés lorsqu'on traite avec d'autres exploitants agricoles ou membres de la collectivité.

Ces objections sont certes valables, mais elles ne tiennent pas compte qu'en cas de mésentente, il y aurait des coûts, de la frustration de part et d'autre et que la relation en souffrirait. C'est lorsqu'une mésentente survient que le contrat verbal est désavantageux. Il est alors très difficile de prouver quelles étaient les conditions. La crédibilité des parties devient alors le facteur décisif.

Avec un contrat écrit, on peut éviter ou du moins minimiser le risque d'une telle situation. Il faut souligner qu'un contrat écrit ne constitue en aucune façon un signe de méfiance, mais plutôt une indication, de la part des deux parties, qu'elles souhaitent avoir une définition claire des modalités du contrat.

AVANTAGES D'UN CONTRAT DE LOCATION ÉCRIT

Un contrat écrit est avantageux tant pour le propriétaire que le locataire puisqu'il consigne les modalités sur lesquelles les deux parties se sont entendues. Il devient encore plus important dans le cas d'un contrat de métayage portant sur les cultures, où le propriétaire et le locataire partagent les coûts. Le contrat écrit comporte les avantages suivants :

- Il clarifie les attentes et les responsabilités des deux parties et en cas de différend; il peut éviter un recours coûteux aux tribunaux en offrant des solutions de rechange.
- Il offre au propriétaire une certaine protection en ce qui a trait à l'environnement si sa responsabilité était mise en cause.
- Il sert aussi de guide précieux aux héritiers en cas de décès du propriétaire ou du locataire.
- Il peut servir de pièce justificative aux fins de l'impôt.

QUELS RENSEIGNEMENTS DOIVENT PARAÎTRE AU CONTRAT DE LOCATION?

Un contrat écrit peut être simple ou détaillé, selon ce que souhaitent le propriétaire et le locataire. Le *tableau 2* présente les éléments pouvant paraître au contrat de location. Ils sont regroupés en trois catégories :

- **Éléments obligatoires** – tous les contrats de location doivent fournir ces renseignements.
- **Éléments recommandés** – ce sont les éléments que tout propriétaire ou locataire voudra inclure dans un contrat de location.
- **Éléments facultatifs** – ces éléments viennent clarifier le contrat de location; le propriétaire et le locataire peuvent discuter de ces éléments lors de la rédaction du contrat.

TABLEAU 2. Résumé des éléments obligatoires, recommandés et facultatifs des contrats de location écrits

Éléments obligatoires	Éléments recommandés	Éléments facultatifs
• noms et adresses des deux parties	• droit d'inspecter et de récolter	• arbitrage des différends
• description du bien-fonds en location	• transfert des titres de propriété	• décisions de gestion et pratiques de production
• durée et renouvellement du contrat de location	• résiliation du contrat de location	• allocations de soutien du revenu, subventions et remboursements
• loyer à payer	• utilisation de la terre	• contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et les améliorations
	• questions environnementales	• indemnité en cas de dommages au bien-fonds
	• assurance	• droit de préemption
	• droit de cession ou de sous-location	• option d'achat
		• zonage municipal

ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

Noms et adresses des deux parties et de leurs conjoint(e)s au besoin.

Description du bien-fonds en location – Elle comprend une description juridique du bien-fonds et précise les bâtiments ou les secteurs qui sont exclus.

Durée et renouvellement du contrat de location – Date d'entrée en vigueur du contrat et sa longueur, et même s'il ne s'agit pas d'une exigence de base, les conditions de renouvellement du contrat si les parties souhaitent le maintenir en vigueur plus longtemps. Le contrat de location doit aussi préciser les modalités de renouvellement ou de résiliation.

Loyer à payer – Le montant du loyer, comment il est calculé et les modalités de versement.

ÉLÉMENTS RECOMMANDÉS

Droit d'inspecter et de récolter – Cette section comprend les éléments suivants :

- Le propriétaire devrait avoir en tout temps le droit d'inspecter le bien-fonds loué.
- Le locataire devrait être en mesure de terminer la récolte après la fin du contrat de location ou la vente du bien-fonds. Si ce n'est pas possible, le propriétaire devrait verser au locataire une indemnité correspondant à la valeur prévue et convenue de la récolte.
- Le nouveau locataire, acheteur ou propriétaire devrait avoir le droit de pénétrer sur les terres louées après la récolte durant la dernière année du contrat de location en vue de les préparer pour les cultures prévues l'année suivante.

Transfert des titres de propriété – Il est primordial que le propriétaire et le locataire discutent de leurs attentes

dans l'éventualité de la vente du bien-fonds par le locateur à un nouveau propriétaire pendant la durée du contrat de location. Pour que le contrat de location soit équitable, on tentera de maintenir l'équilibre entre le désir du propriétaire de pouvoir vendre le bien-fonds et celui du locataire de maintenir le contrat de location en vigueur.

Résiliation du contrat de location – Le contrat doit indiquer clairement les modalités de résiliation. Ce peut être à la suite d'une inexécution des conditions du contrat ou simplement parce que ce dernier vient à expiration (voir la rubrique *Résiliation d'un contrat de location de terres*, page 4).

Utilisation de la terre – Le contrat doit indiquer comment le locataire fera usage de la terre. Le locataire est tenu de souscrire à des pratiques agricoles adéquates quant à l'élimination du fumier. Le contrat doit également indiquer clairement l'état souhaité des terres après la fin du contrat. Si des bâtiments font partie du bien-fonds loué, le contrat doit stipuler comment ils doivent être utilisés et les règles régissant l'accès à ces bâtiments.

Questions environnementales – Cet article traite de la responsabilité et des politiques en matière d'environnement. En cas de menace pour l'environnement, c'est le propriétaire des terres qui est tenu responsable des activités qui y ont cours. Le locataire, comme « utilisateur » des terres, doit convenir de se conformer à des pratiques agricoles acceptées, adéquates et respectueuses de l'environnement (élimination du fumier, traitements aux herbicides et aux pesticides, etc.). Le locataire doit également fournir une « garantie » (terme juridique signifiant qu'il fournit une preuve valable du point de vue juridique), qu'il possède les permis provinciaux nécessaires à l'application de pesticides ou d'autres produits chimiques sur la terre louée.

Le locataire doit également accepter la responsabilité des coûts associés à un nettoyage environnemental et rembourser le propriétaire de tout frais que ce dernier devra engager s'il y a violation de la part du locataire de tout règlement visant la protection de l'environnement.

Assurance – Cette disposition permet au propriétaire et au locataire de déterminer qui est responsable des assurances. Les parties doivent prévoir une couverture d'assurance adéquate, y compris une assurance responsabilité de l'occupant (assurance couvrant les blessures des personnes qui circulent dans l'exploitation agricole) et assurance-incendie (s'il y a des bâtiments). Pour plus de renseignements sur les questions d'assurance, y compris les préoccupations environnementales, voir la fiche technique du MAAARO n° 00-042, *Assurance de l'exploitation agricole.*

Droit de cession ou de sous-location – Le contrat de location écrit doit contenir une disposition qui interdit la sous-location ou la cession du contrat par le locataire à un tiers, sans le consentement écrit du propriétaire (voir le paragraphe *Cession et sous-location*, page 5). Dans un contrat de location qui repose sur la capacité de production, le propriétaire peut refuser son consentement même sans motif raisonnable. S'il s'agit d'une résidence, le propriétaire ne peut le refuser sans motif raisonnable.

ÉLÉMENTS FACULTATIFS

Arbitrage des différends – Dans un contrat écrit, une disposition d'arbitrage décrit comment résoudre les différends si le propriétaire et le locataire ne peuvent y arriver eux-mêmes. Pratique très répandue, on nomme un tiers arbitre approuvé par les deux parties.

Décisions de gestion et pratiques de production – Cette disposition traite dans un contrat écrit des questions de production et des décisions de gestion que le propriétaire souhaite être respectées par le locataire. Parmi ces éléments, il faut noter :

- les décisions relatives à la récolte,
- l'usage d'engrais et de produits chimiques,
- les assurances sur les récoltes et les revenus,
- la livraison et la vente des récoltes.

Allocations de soutien du revenu, subventions et remboursements – Il faut clairement indiquer au contrat de location écrit dans quelle proportion seront divisés les versements reçus des agences de commercialisation ou des organismes gouvernementaux. Ces précisions sont surtout importantes dans les contrats de métayage portant sur les cultures.

Contrepartie à payer pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures et les améliorations – Le contrat de location doit stipuler qui est responsable de la réparation aux bâtiments et aux clôtures et des améliorations, et dans quelles proportions les charges seront partagées. Généralement, le locataire est responsable de toutes les réparations mineures et le propriétaire rembourse au locataire le coût des améliorations permanentes qui excèdent la durée du contrat de location.

Exemples d'améliorations permanentes qui excèdent la durée du contrat de location :

- la construction de bâtiments et de clôtures,
- la lutte contre l'érosion,
- le drainage souterrain,
- le nettoyage des terres.

On exige généralement que le locataire obtienne la permission écrite du propriétaire avant d'effectuer des améliorations majeures. Il importe aussi d'indiquer comment la valeur des améliorations sera définie et quelle contrepartie sera versée. Dans certains cas, le propriétaire peut permettre en contrepartie au locataire d'exploiter gratuitement les terres améliorées pendant une période définie.

Indemnité en cas de dommages au bien-fonds – La partie lésée à la suite d'une perte recevra toute indemnité qui est payable. Par exemple, s'il y a indemnité versée pour dommages aux cultures, le locataire recevra l'indemnité entière dans le cas d'un contrat de location au comptant. Dans le cas d'un contrat de métayage portant sur les cultures, cependant, l'indemnité est partagée dans la même proportion que les récoltes le seraient. Les deux parties doivent informer AGRICORP du contrat de métayage. En cas de dommages à la terre, le propriétaire recevra l'indemnité dans son entier.

Droit de préemption – Parfois, le locataire aimerait acheter les terres louées, mais ne souhaite pas ou encore n'est pas en mesure de le faire immédiatement. Le propriétaire peut inclure une disposition accordant au locataire un droit d'achat du bien-fonds au prix équivalent à l'offre reçue d'un tiers pour l'achat des terres en question.

Option d'achat – Similaire au droit de préemption, les parties peuvent vouloir discuter et inclure une disposition permettant au locataire d'acheter les terres louées. Le prix de vente peut être fixé au contrat ou à déterminer plus tard au moyen d'une méthode objective, comme une évaluation immobilière par un évaluateur agricole reconnu.

Zonage municipal – Le locataire signe un contrat de location de terres avec l'intention expresse de gérer une exploitation agricole; il importe par conséquent que le propriétaire fournisse au locataire l'assurance que les terres soit correctement zonées à cet effet. Si le propriétaire est incapable de fournir une telle garantie, le locataire ira consulter les autorités municipales afin de s'assurer qu'il lui est permis de pratiquer l'agriculture.

Divers – On peut inclure une disposition qui permettrait de résilier le contrat en cas de catastrophe naturelle. Par exemple, en cas d'inondation où le locataire serait incapable d'exploiter le bien-fonds, il serait injuste d'exiger de ce dernier le versement du loyer au comptant, à moins que le taux de location consenti ne tienne compte du risque d'inondation. Entre autres circonstances imprévues, il faut noter l'installation d'une route, d'un pipeline, d'un puits de pétrole, etc. sur les terres louées, sources d'inconvénients et de frais d'exploitation supplémentaires pour le locataire. Dans certains cas, il vaut mieux renégocier les modalités de la location ou offrir une indemnité au locataire afin de couvrir les charges supplémentaires ou la perte de bénéfices qui s'ensuit.

SECTION 2 – RÉSILIATION ET AUTRES PARTICULARITÉS JURIDIQUES

RÉSILIATION D'UN CONTRAT DE LOCATION DE TERRES

Un contrat de location de terres peut être résilié dans certaines situations, dont :

- L'échéance du contrat de location, lorsque la durée est précisée (si un locataire reste en possession du bien-fonds après l'échéance du contrat sans le consentement du propriétaire, ce dernier peut obtenir une ordonnance de la cour pour le faire évincer).

- La *reddition* du contrat de location par le locataire; ce qui signifie « l'abandon » volontaire du contrat de location, avec le consentement du propriétaire.

- La *fusion* du contrat de location dans le cas où le locataire achète du propriétaire les terres louées.

- La *saisie des terres* s'il y a non-paiement par le propriétaire de toute hypothèque grevant les terres, suivie de procédures de saisie par le créancier hypothécaire. Cette procédure s'applique uniquement si le contrat de location a été signé **après** l'inscription de l'hypothèque au bureau d'enregistrement.

- La remise par le propriétaire au locataire d'un *avis préalable* de son intention de résilier le contrat de location. Si l'échéance du contrat n'est pas précisée au contrat, le propriétaire doit remettre un avis conformément à la *Loi sur la location commerciale* (Ontario) qui prévoit la remise d'un avis préalable d'une semaine dans le cas d'un contrat hebdomadaire et d'un avis préalable d'un mois dans le cas d'un contrat mensuel (voir article 28 de la Loi). Comme la réglementation ne semble pas prévoir les avis à remettre pour un contrat de location annuel, il est primordial que les parties conviennent d'un délai approprié pour les avis dans le contrat de location écrit.

- L'*ordonnance* émise par un juge si le propriétaire ou le locataire a intenté un procès à la suite d'un différend, par laquelle la cour ordonne la résiliation du contrat de location. Il en est ainsi quand le locataire a omis d'effectuer les paiements de loyer en temps opportun ou en cas d'inexécution d'autres modalités du contrat.

Si le propriétaire résilie le contrat de location, le locataire conserve certains droits. En langage juridique, le locataire est protégé par le principe connu sous le nom de « mesure de redressement contre la déchéance », qui signifie que si le propriétaire procède à la résiliation du contrat de location, que ce soit pour non-paiement du loyer ou toute autre raison, le locataire peut s'adresser au tribunal afin de pouvoir rester en possession des lieux aux conditions stipulées par le tribunal, si cette résiliation du contrat pouvait causer un tort important à l'entreprise du locataire. Il incombe au locataire de bien prouver qu'il faut des mesures de redressement contre la déchéance si ce dernier a d'une façon ou d'une autre violé les modalités du contrat.

NON-PAIEMENT DU LOYER

La *Loi sur la location commerciale* (Ontario) prévoit des dispositions spécifiques liées aux contrats de location de terres. La plupart touchent les possibilités qui s'offrent à

un propriétaire si un locataire ne paie pas le loyer. La Loi permet au propriétaire de saisir les biens du locataire dans le but de les vendre et de récupérer ainsi le loyer impayé. C'est ce qu'on appelle le recours par voie de saisie-gagerie.

L'article 44 de la Loi permet au propriétaire de saisir, de conserver et de vendre les biens, mais stipule qu'il ne peut les enlever avant que la vente n'ait eu lieu. Cette disposition touche aussi les animaux et les cultures en croissance. Le propriétaire peut saisir et récolter les cultures sur pied en cas d'arriérés de loyer et les stocker dans une installation appropriée jusqu'à leur vente. Dans ce cas, le locataire a le droit de connaître le lieu de stockage. Si le locataire est ensuite en mesure de rembourser au propriétaire les arriérés de loyer et les frais engagés par le propriétaire relativement à ce recours, le locataire a le droit de récupérer ses récoltes.

L'article 46 de la Loi exclut de façon spécifique les animaux en pâturage du recours par voie de saisie-gagerie s'il y a suffisamment de biens mobiliers pour couvrir le montant exigible.

Dans le cas d'un locataire insolvable, d'autres créanciers pourraient détenir des garanties qui ont préséance sur celle du propriétaire.

ENREGISTREMENT DU BAIL

L'Ontario possède un système d'enregistrement des droits de propriété sur les terres, y compris les droits de tenure à bail. En vertu de la loi ontarienne, un bail de plus de 7 ans *doit* être inscrit au bureau d'enregistrement où se situent les terres. Un bail de moins de 7 ans *peut* l'être par l'enregistrement d'un avis de bail signalant au public qu'il peut prendre connaissance des modalités du bail en contactant l'une ou l'autre des parties. L'enregistrement d'un bail permet à un acheteur éventuel d'être au courant de l'existence de ce contrat, qu'il effectue ou non une recherche de titre.

Il est plus prudent que tous les droits de tenure à bail soient inscrits afin que les droits du propriétaire et du locataire soient publiquement connus. À l'heure actuelle, il en coûte 60 $ pour l'inscription des documents appropriés au bureau d'enregistrement.

OBLIGATIONS DU CONJOINT

Les contrats de location de terres ont cette particularité que les terres agricoles servent généralement à deux fins. Elles servent à la fois à des activités commerciales et elles constituent la résidence familiale des propriétaires. La *Loi sur le droit de la famille* (Ontario) prévoit, entre autres choses, qu'un conjoint ne peut détenir un droit sur les terres, y compris un droit de tenure à bail, sans le consentement de l'autre conjoint si ce droit a une incidence sur l'usage et la jouissance de la « résidence familiale ». Si le contrat de location des terres inclut la résidence personnelle située sur l'exploitation agricole, les deux conjoints doivent signer le contrat de location et reconnaître en avoir accepté les modalités.

CESSION ET SOUS-LOCATION

La *Loi sur la location commerciale* de l'Ontario prévoit que, à moins de dispositions différentes dans le contrat de location, les cessions et les sous-locations à un tiers peuvent être effectuées avec le consentement du propriétaire et que ce dernier ne peut arbitrairement refuser un tel consentement. On exige par là que le propriétaire consente à la reprise du contrat par tout nouveau tiers, dans des limites raisonnables. À cause de cette loi, les contrats de location de terres comportent souvent une disposition permettant au propriétaire de refuser de façon arbitraire à une telle cession.

RELATION PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

La relation propriétaire-locataire peut parfois être confondue avec celle qui existe entre associés dans une société de personnes ou entre coentrepreneurs dans une entreprise en participation. Comme les obligations juridiques de ces relations sont bien différentes, il est primordial de clarifier la relation instaurée par un contrat de location, surtout dans le cas d'un contrat de métayage portant sur les cultures où les deux parties contribuent aux opérations culturales. Ce contrat doit clairement définir la relation entre les parties comme étant une relation de propriétaire et de locataire.

EMPLOYÉ LOCATAIRE

La *Loi sur la protection des locataires*, 1997 (Ontario) traite principalement de l'usage de toutes les unités résidentielles en Ontario; cependant, des dispositions de cette loi excluent spécifiquement les lieux de résidence des employés d'une exploitation agricole. Les règles touchant les résidences dans la loi ne s'appliquent pas aux employés agricoles dont l'usage d'un lieu de résidence est un avantage lié à leur emploi, que ce lieu soit situé sur l'exploitation agricole ou non.

SECTION 3 – TYPES DE CONTRATS DE LOCATION

Les contrats de location touchant les terres en culture se divisent en trois catégories : contrats de location au comptant, contrats de location au comptant à conditions variables et contrats de métayage portant sur les cultures (aussi appelés contrats de partage des récoltes). Chacun de ces contrats diffère dans la façon dont le paiement est calculé. Les contrats de location au comptant sont assortis d'un paiement fixe. Les contrats de location au comptant à conditions variables et les contrats de métayage portant sur les cultures reposent sur un partage prédéterminé des produits tirés de la récolte. Le *tableau 3* compare ces trois types de contrats. Il existe aussi des contrats de location de bâtiments et de pâturages.

TABLEAU 3. Comparaison des contrats touchant les terres en culture

Contrat de location au comptant	Contrat de location au comptant à conditions variables	Contrat de métayage portant sur les cultures
• Le locataire reçoit tous les bénéfices de la vente des récoltes mais verse au propriétaire un montant fixe chaque année à titre de loyer. • Une partie du loyer peut être versée à l'avance et le reste au moment de la récolte. • Tous les risques liés à la production incombent au locataire.	• Le locataire reçoit tous les bénéfices de la vente des récoltes mais le montant versé au propriétaire varie chaque année selon le prix du grain ou le rendement, ou les deux. • Comprend des caractéristiques à la fois des contrats de métayage portant sur les cultures et des contrats de location au comptant. • Le risque est porté à la fois par le locataire et le propriétaire selon le type de contrat de location.	• Les bénéfices de la vente des récoltes sont divisés entre le propriétaire et le locataire. • Les bénéfices sont divisés au moment de la vente des récoltes.

Habituellement, un contrat de location au comptant peut, avec le temps, rapporter moins au propriétaire qu'un contrat de métayage portant sur les cultures. C'est que le propriétaire ne partage aucun des risques associés à la croissance des cultures et, par conséquent, n'en récolte pas les bénéfices lorsque les prix ou le rendement de la production sont plus élevés que la normale. Ces risques sont groupés en deux catégories, nommément le rendement de la culture et les risques liés à la commercialisation. Le *tableau 4* décrit ces risques et montre lesquels sont partagés par le propriétaire en vertu des trois types de contrats de location.

TABLEAU 4. Risque du propriétaire selon le type de contrat

	Type de contrat de location		
	Contrat de métayage portant sur les cultures	Contrat au comptant à conditions variables	Contrat au comptant
Risque lié à la production Les bénéfices sont influencés par : • le temps; • les insectes et la maladie; • l'usage des intrants; • la gestion générale.	oui	oui	non
Risque lié à la commercialisation Les bénéfices sont influencés par : • les variations de prix; • le type de culture choisie; • les possibilités de livraison; • les frais et les pertes d'entreposage.	oui	oui	non

Il y a à la fois des avantages et des inconvénients à chacun des contrats de location. Le *tableau 5*, à la page 7, souligne certains d'entre eux.

DÉTERMINATION DU LOYER

On établit généralement les loyers suivant le taux en vigueur sur le marché, qui reflète l'état de l'offre et de la demande pour des terres louées dans une région donnée. Ce taux du marché sert de base dans les contrats de métayage portant sur les cultures et les contrats de location au comptant à conditions variables pour définir les conditions variables de ces types de contrats. Dans les contrats de métayage, on voit le plus souvent une répartition 1/3–2/3 ou 1/4–3/4 respectivement entre le propriétaire et le locataire.

Bien que la plupart des contrats de location soient basés sur les taux du marché local, le locataire et le propriétaire devraient prendre le temps d'évaluer leurs coûts et les bénéfices éventuels. Ils pourront ainsi constater si le contrat est avantageux. De tels calculs seront utiles surtout lorsqu'on manque de données sur le taux du marché.

Pour déterminer un loyer équitable dans les contrats de location au comptant et les contrats de métayage, il est primordial que le propriétaire et le locataire connaissent leurs coûts. En outre, il faut aussi évaluer les coûts de la main-d'oeuvre, de l'amortissement, de la gestion et de l'investissement nécessaire.

TABLEAU 5. Avantages et inconvénients des contrats de location

Avantages	Inconvénients
Faibles dépenses en immobilisations • Les dépenses en immobilisations sont partagées entre le propriétaire et le locataire. • Le propriétaire fournit les terres, les bâtiments et peut-être une partie des dépenses d'exploitation. • Le locataire fournit la main-d'oeuvre, la machinerie et généralement la plus grande partie des dépenses d'exploitation. • Le locataire peut exploiter une plus grande entreprise agricole. • C'est aussi un moyen de s'établir puisque le contrat de location constitue une autre façon d'avoir accès à une exploitation agricole et d'accumuler une « mise de fonds » pour acquérir des terres plus tard.	**Pas de droit au maintien dans les lieux** • Les contrats de location à court terme créent de l'incertitude pour le locataire. • La machinerie est achetée en fonction de l'exploitation agricole. En cas d'annulation d'un contrat de location, l'exploitant locataire se retrouve avec de la machinerie inutilisée et un coût de revient plus élevé à l'acre. • Les contrats de location à court terme accordent plus de souplesse aux propriétaires puisqu'il est possible de changer rapidement de locataire ou de vendre les terres. Cependant, ils peuvent aussi être au détriment du propriétaire puisqu'ils ne favorisent pas des pratiques agricoles optimales de la part du locataire.
Rendement financier accru • Quand les fonds sont limités, il est souvent plus rentable de les consacrer aux semences, aux engrais, aux produits chimiques et à la machinerie. • Lorsqu'on dispose de peu de fonds et qu'on les investit dans la terre, les ressources financières consacrées à l'exploitation peuvent manquer, et par conséquent nuire à l'efficacité de l'entreprise.	**Lacunes au niveau de l'efficacité, de la conservation des sols et de la motivation à effectuer des améliorations** • Les contrats de location à court terme peuvent nuire à l'efficacité de la production. Par exemple, certains locataires n'utiliseront pas la quantité optimale d'engrais en vertu d'un contrat de métayage portant sur les cultures à moins que le propriétaire n'en partage les frais. • Les pratiques de conservation des sols exigent en général un investissement à long terme. La plupart des locataires engagés dans un contrat à court terme adoptent uniquement les pratiques qui produiront le plus de résultats pendant la durée du contrat.
Apprentissage de l'exploitation agricole • En louant, le débutant peut acquérir l'expérience nécessaire en gestion financière de l'entreprise agricole avant de s'engager lui-même à long terme. • Le travailleur à forfait peut en apprendre plus sur l'exploitation agricole dans un certain secteur tout en gardant sa liberté de changer d'exploitation agricole ou de quitter ce type de travail. • La location permet à un jeune exploitant de bénéficier de l'aide d'un propriétaire plus expérimenté.	**Disponibilité du crédit** • Il est généralement plus difficile pour l'exploitant locataire d'obtenir du crédit à moyen et à long terme que pour l'exploitant propriétaire car : • le prêteur peut exiger la terre comme garantie du prêt; • les terres louées ne permettent pas de se constituer un patrimoine; • le contrat de location est à court terme.
Partage des risques • Avec la location, le propriétaire et le locataire peuvent partager les risques et les bénéfices de l'exploitation agricole. • C'est particulièrement important pour l'exploitant dont la mise de fonds est limitée. Les risques sont partagés dans les proportions définies et suivant la nature du contrat de location.	**Pas de pouvoir de négociation ni de contrôle sur la gestion** • Dans certaines situations, le propriétaire aura un plus grand pouvoir de négociation, même si le locataire est un gestionnaire averti. • Le propriétaire pourrait prendre la plupart des décisions de gestion, même si sa contribution au contrat de location est beaucoup moindre que celle du locataire. • Par exemple, le propriétaire peut fixer son choix sur certaines cultures que le locataire estime moins rentables.
Entente père-fils • Une entente commerciale père-fils peut signifier un contrat de location où le fils loue la terre de son père ou celle d'un tiers et partage les coûts de la machinerie agricole avec son père.	**Problèmes de relations humaines** • Comme dans toute entreprise commerciale où sont engagées deux personnes et plus, il peut survenir des différends et des litiges.
Revenu de retraite • À la veille de sa retraite, l'exploitant agricole peut louer ses terres en tout ou en partie plutôt que les vendre. • Être propriétaire constitue un atout contre l'inflation. • Le revenu de location peut être une forme de revenu de retraite. • À la veille de la retraite, l'exploitant agricole peut cesser graduellement ses activités d'exploitation en louant une partie de ses terres et en exploitant lui-même le reste.	**Pas d'occasion de gain en capital** • Le prix des terres augmente généralement avec le temps, même si le contraire peut survenir à l'occasion. • Le propriétaire bénéficie d'une hausse de la valeur des terres même si le gain en capital ne sera réalisé qu'au moment de la vente.
	Perte éventuelle de l'exonération ou du report d'impôt • Dans certains cas, la location des terres empêche de bénéficier du report d'impôt au moment du transfert aux enfants, et de l'exonération de 500 000 $ pour gains en capital. • On conseille de consulter un comptable. (Voir la section *Incidences fiscales de la location*, page 8, pour plus de détails.)

Différentes méthodes permettent de déterminer un loyer adéquat. Ces méthodes sont résumées au *tableau 6*. Pour plus de détails, on peut se référer aux fiches techniques énumérées à la page 1. Ces calculs peuvent servir de base aux négociations et plus important, éviter que l'on conclue des ententes qui ne seraient pas rentables.

TABLEAU 6. Méthodes de calcul du loyer

Méthode	Comment se fait le calcul	Pour	Contre
Méthode fondée sur le taux du marché	• Le loyer est établi d'après le taux de location et les conditions qui prévalent dans la région. • Chaque partie au contrat aura effectué ses propres prévisions financières afin de déterminer si le rendement est suffisant pour qu'il vaille la peine de louer les terres.	• Généralement la méthode la plus utilisée.	• Difficile à déterminer s'il existe peu de données sur les taux en usage dans la région. • Il peut y avoir des écarts importants, même au sein d'une petite région, selon le type de terre, son état et la demande.
Méthode fondée sur les coûts pour le propriétaire	• Les propriétaires définissent quel montant de loyer est nécessaire pour obtenir le taux de rendement souhaité du capital investi.	• Peut servir comme point de départ pour les propriétaires.	• Le montant est souvent plus élevé que celui du marché, car il ne prend pas en compte le gain en capital du propriétaire.
Méthode de l'équivalent d'un contrat de métayage	• Sert à établir le loyer au comptant. • Le propriétaire évalue le montant de loyer qu'il recevrait avec un contrat de métayage portant sur des cultures. • Sert de base pour définir ou négocier un loyer au comptant.	• Le propriétaire et le locataire peuvent voir tous deux comment s'effectue le calcul du loyer. • Utile comme point de départ.	• Il faut connaître les coûts engagés. • Plus difficile à définir pour les personnes moins expérimentées. • Il faut connaître le mode normal de partage des récoltes.
Méthode fondée sur le bénéfice net	• On évalue les produits et les charges pour une situation donnée et on calcule le bénéfice net. • Le locataire ou le propriétaire établit le loyer suivant un rendement sur la main-d'œuvre ou le capital investi. • Les locataires peuvent utiliser cette méthode pour définir le montant de loyer qu'ils peuvent se permettre de verser au propriétaire.	• Le propriétaire et le locataire peuvent évaluer chacun leurs produits et leurs charges.	• Les produits et les charges ne sont qu'estimatifs et il peut être difficile pour un propriétaire ou un locataire inexpérimenté d'en effectuer le calcul. • Moins approprié en cas de nouvelles cultures ou de terres en location pour la première fois.
Méthode fondée sur la contribution	• Chaque partie au contrat partage les produits tirés des terres dans la même proportion que sa contribution aux coûts. • Le locataire recevra une plus large part si sa contribution est plus élevée en termes de semences, de machinerie, de main-d'oeuvre ou s'il accepte un risque plus grand. • Le propriétaire doit recevoir un loyer plus élevé pour des terres de plus grande valeur et plus productives.	• Reconnaît le risque et l'investissement du propriétaire et du locataire.	• Il peut être difficile de définir les coûts ou encore de s'entendre sur ces derniers et la valeur de l'investissement, ou du rendement nécessaire sur le capital investi. • Le propriétaire pourrait ne pas être bien au fait des coûts liés aux cultures.

SECTION 4 – INCIDENCES FISCALES DE LA LOCATION

Les renseignements qui suivent sont donnés à des fins de planification seulement. Ils ne sauraient remplacer la consultation d'un spécialiste sur les questions fiscales.

Même si la présente fiche a pour objectif d'expliquer les contrats de location, elle serait incomplète si elle n'abordait pas les questions fiscales auxquelles devront faire face le locataire et le propriétaire.

Sans s'en rendre compte, le propriétaire peut ne plus pouvoir bénéficier de deux dispositions fiscales importantes. Pour l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC), bien des types de contrats de location ne répondent pas à la définition d'agriculture. Même un contrat de métayage, où une portion des cultures est remise au propriétaire comme paiement pour les terres, ne répond pas à la définition de l'ADRC. Certains contrats de location peuvent donc faire perdre au propriétaire le recours aux dispositions fiscales présentées plus loin. Ce sont :

- le recours au report d'impôt lors du transfert des terres aux enfants (appelé un roulement);
- le recours à l'exonération de 500 000 $ pour gains en capital.

REPORT D'IMPÔT LORS DU TRANSFERT AUX ENFANTS

La *Loi de l'impôt sur le revenu* prévoit un report d'impôt lors du transfert des biens agricoles à un enfant. C'est ce qui s'appelle en langage fiscal un « roulement ». Elle permet en outre d'établir la contrepartie à toute valeur située entre zéro (un don) et la juste valeur marchande (JVM) des terres. Dans le cas d'un don, la contrepartie correspond au prix de base rajusté (PBR). Le transfert des terres moyennant une contrepartie inférieure au PBR ne donnerait lieu à aucun gain en capital alors que le transfert à la JVM donnerait lieu au gain dans son entier. Sans le recours au roulement, les terres seraient transférées à leur JVM et tout le gain devrait être déclaré.

Pour faire l'objet d'un roulement, le bien-fonds doit avoir été principalement utilisé à des fins agricoles avant le transfert par le contribuable, son conjoint ou ses enfants qui y étaient activement engagés de façon continue. En d'autres mots, il faut que les terres aient servi à un usage agricole plus de 50 % du temps. Pour faire l'objet d'un roulement, il n'est toutefois pas nécessaire que le bien-fonds ait été utilisé à des fins agricoles immédiatement avant le transfert.

Les propriétaires qui ont loué un bien-fonds agricole pendant un certain nombre d'années et qui souhaitent avoir recours au roulement doivent noter le pourcentage de temps où ils ont loué leur terre et à quel type de contrat de location ils ont eu recours puisque dans de nombreux cas, l'ADRC ne considère pas la durée de la location comme un usage agricole par le propriétaire. Par exemple, un propriétaire qui a exploité une ferme pendant 20 ans, puis loué les terres pendant 4 ans, pourrait encore avoir recours au roulement. Cependant, si la période de location était plus longue que la période d'exploitation agricole par ce dernier, il ne pourrait alors avoir recours au roulement. Il y a exception à cette règle si le bien-fonds est loué au conjoint ou à un enfant, et que cette personne exploite la terre à des fins agricoles.

CONSERVATION DE L'EXONÉRATION DE 500 000 $ POUR GAINS EN CAPITAL

L'exonération de 500 000 $ pour gains en capital est offerte aux particuliers sur la vente de *biens agricoles admissibles*. Un particulier qui a utilisé son exonération personnelle de 100 000 $, qui a été éliminée en 1994, bénéficie encore d'une exonération de 400 000 $ (si vous choisissez de procéder ainsi, voir la section *Avez-vous déjà utilisé votre exonération de 100 000 $?)*. L'exonération est également valable pour les associés dans une société de personnes, puisque les impôts sont payés par chacun comme particulier. Les entreprises ne peuvent bénéficier de l'exonération pour gains en capital.

Les biens agricoles admissibles comprennent :

- les terres et les bâtiments agricoles;
- les actions dans une entreprise agricole familiale constituée en société par actions;
- une participation dans une entreprise agricole familiale constituée en société de personnes;
- un quota (que l'on appelle *immobilisations admissibles*).

Les biens agricoles admissibles doivent satisfaire aux définitions qui suivent.

Le bien doit être utilisé à des fins agricoles par :

- le contribuable,
- le conjoint, l'enfant ou le parent du contribuable,
- une entreprise agricole familiale constituée en société de personnes ou en société par actions dans laquelle le contribuable, le conjoint, l'enfant ou le parent étaient activement engagés; **et**

dans le cas d'un bien acquis **avant le 18 juin 1987 :**

- il doit être utilisé à des fins agricoles au moment de la vente, **ou**
- avoir servi à des fins agricoles pendant cinq années, quelles qu'elles soient;

dans le cas de bien-fonds acquis **après le 17 juin 1987 :**

- il doit avoir appartenu au contribuable pendant les 24 mois précédant la vente, **et**
- en deçà de 2 ans, le revenu agricole brut doit dépasser le revenu net d'autres sources **ou** le bien doit avoir été utilisé par une entreprise agricole familiale constituée en société de personnes ou en société par actions pendant 2 ans durant lesquels le contribuable, le conjoint, l'enfant ou le parent étaient activement engagés dans l'entreprise agricole.

Dans tous les cas, les particuliers admissibles, que leur entreprise soit à propriétaire unique ou constituée en société de personnes ou en société par actions, doivent être activement engagés dans la gestion ou les activités quotidiennes de l'entreprise, ou les deux.

Quel effet peut avoir la location de terres agricoles sur le recours à l'exonération de 500 000 $ pour gains en capital?

La location des terres agricoles peut affecter le recours à l'exonération si les terres ont été achetées avant le 18 juin 1987. Les terres achetées avant le 18 juin 1987 doivent être exploitées à des fins agricoles **pendant 5 années, quelles qu'elles soient, ou avoir été exploitées à des fins agricoles pendant l'année de la vente** pour être considérées comme des biens agricoles admissibles et être par conséquent admissibles à l'exonération pour gains en capital. Si la règle des 5 ans n'est pas satisfaite, le bien doit être exploité à des fins agricoles immédiatement avant la vente. Comme la location n'est pas considérée comme de l'exploitation agricole selon l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC), un contrat de location passé pendant l'année de la vente pourrait vous empêcher de tirer parti de l'exonération pour gains en capital, étant donné que les terres n'auraient pas été utilisées à des fins agricoles immédiatement avant la vente. Même un contrat de métayage portant sur les cultures, où une portion de

la récolte est remise au propriétaire comme paiement, ne peut satisfaire à la définition de l'ADRC. On peut y remédier par l'embauche de travailleurs à forfait, qui effectuent les opérations culturales pendant l'année avant la vente, puisqu'il s'agit d'un usage à des fins agricoles. Un contrat de métayage où le propriétaire partage les coûts des intrants peut également satisfaire aux exigences d'usage à des fins agricoles de l'ADRC. Il faut discuter de ces contrats avec votre comptable.

Avez-vous déjà utilisé votre exonération de 100 000 $ pour gains en capital?

L'exonération de 100 000 $ pour gains en capital fait partie de l'exonération de 500 000 $. Le budget de 1994 a éliminé cette exonération mais permet d'augmenter le prix de base rajusté d'un bien jusqu'à 100 000 $ sans dépasser la valeur au mois de février 1994. Si vous avez choisi le recours à l'exonération de 100 000 $ pour augmenter le PBR, vous êtes réputé avoir vendu le bien en 1994. À la vente, vous devez satisfaire à la définition de bien agricole admissible applicable aux biens acquis après le mois de juin 1987.

RÉGIME DE PENSIONS DU CANADA ET RÉGIME ENREGISTRÉ D'ÉPARGNE-RETRAITE

Le revenu de location ne peut être considéré comme un revenu à des fins de versements au Régime de pensions du Canada. Les exploitants agricoles qui louent leur terre et n'ont aucun revenu d'emploi autre ni revenu de travail autonome ne peuvent contribuer au régime. Cette disposition a pour conséquence de réduire les prestations en vertu du Régime de pensions du Canada au moment de la retraite. Même si les revenus de location ne sont pas admissibles à des fins de cotisations en vertu du Régime de pensions du Canada, il s'agit de revenus admissibles aux fins de la participation à un régime enregistré d'épargne-retraite. Plutôt que de passer un contrat de location au comptant, un propriétaire peut exploiter son bien-fonds avec l'aide de travailleurs à forfait ou louer ses terres au moyen d'un contrat de métayage portant sur les cultures en partageant les intrants. Le bénéfice net provenant de ces sources est admissible aux fins des versements au Régime de pensions du Canada et aux régimes enregistrés d'épargne-retraite.

RETENUE D'IMPÔT DES NON-RÉSIDENTS

Si le propriétaire ne réside pas au Canada, le locataire est tenu de prélever 25 % du montant du loyer (qu'il s'agisse de contrat de location au comptant ou de contrat de métayage) et de le remettre à l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC). Si le locataire ne remet pas la retenue d'impôt de 25 %, l'ADRC tentera de recouvrer l'impôt du propriétaire. Si ce dernier ne paie pas cet impôt, le locataire sera responsable de son versement.

DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT

Lorsqu'un propriétaire modifie l'usage de son exploitation agricole, des bâtiments ou de la machinerie, comme lors d'une location, la *Loi de l'impôt sur le revenu* exige que les biens amortissables acquis avant 1972 (partie XVII) passent de la méthode de l'amortissement linéaire à celle de l'amortissement décroissant, qui est utilisée pour les biens amortissables acquis après 1971 (partie XI). Dans la plupart des cas, ce n'est pas souhaitable puisque tout l'amortissement recouvré qui découlerait de la clôture d'une catégorie aux fins de la déduction pour amortissement (par exemple vente de toute la machinerie de cette catégorie) constituerait un revenu imposable. Le propriétaire peut choisir de ne pas utiliser le bien et de conserver le même statut en vertu de la partie XVII, mais aucune déduction ne peut être accordée pour les années où il n'a pas été utilisé. Tout autre usage, qu'il s'agisse d'une utilisation personnelle ou d'une location, exige le passage à la méthode de la partie XI. Le propriétaire peut choisir de considérer sa machinerie ou ses bâtiments comme faisant partie d'un contrat de travail agricole à forfait et, par conséquent, conserver son statut d'exploitant agricole.

TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS)

Le loyer qui est payé sous forme de portion des cultures n'est pas assujetti à la taxe sur les produits et services. Aux fins de la TPS, les loyers payés au comptant seront assujettis à la taxe selon que le propriétaire est inscrit auprès de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (l'ADRC) ou non et selon qu'il doit prélever et remettre la TPS. Une entreprise (y compris un propriétaire qui loue un bien-fonds) n'a pas à s'inscrire si le montant de son chiffre d'affaires (ventes taxables et non taxables) est inférieur à 30 000 $. Si le loyer constitue le seul revenu d'entreprise et que le montant est inférieur à 30 000 $, le propriétaire n'est pas tenu de s'inscrire. Le *tableau 7* illustre différents cas possibles.

PROGRAMME D'IMPOSITION FONCIÈRE DES PROPRIÉTÉS AGRICOLES

Le Programme d'imposition foncière des propriétés agricoles permet aux fermes admissibles d'être imposées à 25 % du taux d'imposition foncière applicable aux propriétés résidentielles ou agricoles de la municipalité. La maison de ferme, plus un acre de terre l'entourant, sont imposés en tant que catégorie résidentielle. Pour être admissible au taux réduit, un bien-fonds doit faire partie d'une entreprise agricole et générer des revenus agricoles bruts de 7000 $ ou plus, et avoir fait l'objet d'une demande et de l'attribution d'un numéro valide aux termes du Programme d'inscription des entreprises agricoles. Il faut s'inscrire au programme. Pour plus de renseignements, on peut appeler AGRICORP sans frais au 1 866 327-3678 ou visiter le site Web au www.farmbusreg.com.

TABLEAU 7. Paiement de la TPS

Cas possible	TPS	Résultat
Le propriétaire n'est pas inscrit à la TPS.	N'a pas à facturer la TPS sur le loyer.	Le propriétaire ne peut recouvrer la TPS payée sur les biens et les services, mais il peut réclamer le montant entier (y compris la TPS) comme dépense d'entreprise admissible aux fins de l'impôt sur le revenu.
Le propriétaire est inscrit à la TPS.	La TPS doit être facturée sur le loyer au comptant et le propriétaire doit remettre la TPS perçue.	Le locataire peut réclamer un crédit de taxe sur les intrants sur le montant de taxe payé.

RÉSUMÉ

Les contrats de location de terres continuent d'être une excellente façon de travailler des terres sans être responsable des coûts en immobilisations. Des contrats de location clairs sont avantageux tant pour le propriétaire que pour le locataire.

Cette publication a pour but de donner des renseignements généraux et non des avis spécifiques touchant des situations particulières. Quelques-uns des aspects juridiques et fiscaux qu'impliquent les contrats de location y sont décrits, mais ils ne doivent être considérés ni comme une interprétation ni comme une couverture exhaustive de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de la loi portant sur les modalités de location de terres. Le gouvernement de l'Ontario n'assume pas de responsabilité envers les personnes qui utilisent cette publication. Une entente de location de terre ne doit être signée qu'au terme d'un examen avec un conseiller en gestion agricole, un comptable ou un avocat.

Nous remercions le Secrétariat d'État pour sa contribution financière à la réalisation de la présente fiche technique.

Cette fiche a été rédigée par **Rob Gamble**, chef de programme, Finances et structures d'entreprise, Division de l'agriculture et des affaires rurales, MAAARO, Guelph. L'auteur aimerait remercier de son aide **Douglas C. Grant**, avocat, Fergus (Ontario), et **Ed Mitukiewicz**, C.A., Collins Barrow à Elora (Ontario) pour la révision de cette fiche.

Centre d'information du MAAARO
1 877 424-1300
ag.info@omafra.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omafra

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 01-065)